**РОСРЕЕСТР ИНФОРМИРУЕТ**

**Специалисты Управления Росреестра по РХ отвечают на вопросы жителей Хакасии.**

- **У меня земельный участок в СНТ, могу ли я построить на нем жилой дом и зарегистрироваться в нем? А на земельном участке, предоставленном для огорода?**

- С 1 января 2019 г. существует только две формы организации юридического лица, осуществляющих ведение садоводства и огородничества — садоводческие некоммерческие товарищества (СНТ) и огороднические некоммерческие товарищества (ОНТ) вместо садовых обществ, дачных кооперативов, партнерств и так далее.

Закон позволяет строить на садовом участке жилой дом и даже прописаться в нем, правда тут есть одно «но»: земельный участок должен входить в зону, в отношении которой утвержден градостроительный регламент, разрешающий капитальное строительство, так что данной нормой воспользуются не все садоводы.

На участках в составе ОНТ можно будет возвести только некапитальные постройки: сараи, хозяйственные постройки (нельзя построить дом и любой объект недвижимости).

**- Как зарегистрировать право совместной собственности супругов в случае, если в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись о государственной регистрации права собственности одного супруга?**

- По общему правилу, законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности; законный режим имущества супругов действует, если брачным договором не установлено иное. Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью; таким имуществом, в том числе, являются приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства. Таким образом, сам факт внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) записи о государственной регистрации права собственности одного из супругов не отменяет законного режима имущества супругов, если он не был изменен в установленном порядке. Соответственно, в этом случае оба супруга являются собственниками квартиры, правообладателем которой в ЕГРН указан один из них. Государственная регистрация права общей совместной собственности на недвижимое имущество осуществляется на основании заявления одного из участников совместной собственности, если соглашением между участниками совместной собственности не предусмотрено иное. Заявление о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество может быть заполнено и подписано более чем одним лицом при представлении документов на государственную регистрацию права общей совместной собственности; если на государственную регистрацию права общей совместной собственности заявление подано одним из правообладателей (например, одним из супругов), такое заявление подписывается данным правообладателем, а «Сведения о правообладателе» заявления также указываются сведения о другом правообладателе. Таким образом, записи в ЕГРН о виде права (в том числе о праве общей совместной собственности) на объект недвижимости вносятся в соответствии с представляемым заявлением о государственной регистрации права (т.е. запись о государственной регистрации права общей совместной собственности на объект недвижимости вносится в ЕГРН в том случае, если представлено заявление о государственной регистрации права общей совместной собственности на недвижимое имущество). В рассматриваемом случае одному из супругов необходимо обратиться в орган регистрации прав с заявлением о государственной регистрации права общей совместной собственности на объект недвижимости и документом, подтверждающим, что на момент приобретения недвижимого имущества правообладатель состоял в зарегистрированном браке.

**- Проживаю в сельской местности в своем доме. Так получилось, что приусадебный земельный участок, на котором расположен дом, слишком большой для меня, и я не могу его обрабатывать. Решил разделить его на два, и один, неиспользуемый, продать. Какова процедура оформления документов и не будет ли трудностей, если дом и земля находятся в залоге у банка?**

**-**  Раздел земельного участка производится по желанию собственника, если при этом не будут нарушены предельные минимальные размеры образуемых участков, установленные в вашей местности.

Однако и раздел, и последующая продажа обязательно должны производиться с предварительного письменного согласия банка, поскольку действующее законодательство устанавливает, что при разделе земельного участка залог сохраняет свою силу в отношении всех образуемых земельных участков, а продажа заложенной недвижимости возможна только с согласия залогодержателя (банка). Поэтому начинайте процедуру раздела с получения такого согласия.

После этого необходимо провести кадастровые работы, образовать новые участки, поставить их на кадастровый учет и зарегистрировать права в органе, осуществляющем государственную регистрацию. Регистрация проводится одновременно в отношении всех образованных объектов недвижимости.